

Информация о причинах низкого кассового использования субсидий Фонду из федерального бюджета

По состоянию на 1 января 2020 года остатки неиспользованных субсидий по следующим соглашениям из федерального бюджета составили:

по соглашению от 26 декабря 2018 г. № ФЗП-16/57-18 (дополнительные соглашения от 28 декабря 2018 г. № 1 и от 24 апреля 2019 г. № 2) о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество Фонда для завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов, застройщиком которых являлась ГК «Урбан-групп» – 0,00 рублей;

по соглашению от 24 октября 2018 г. № ФЗП-16/36-18/07-23С (дополнительные соглашения от 25 декабря 2018 г. № 1, от 26 декабря 2018 г. № 2, от 24 апреля 2019 г. № 3) о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество Фонда для завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов, застройщиком которых являлась ГК «Урбан-групп» – 8 672 685,87 рублей;

по соглашению от 9 августа 2019 г. № 069-20-2019-004 (дополнительные соглашения от 10 октября 2019 г. № 069-20-2019-004/1) о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество Фонда для завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов, застройщиком которых являлась ГК «Урбан-групп» – 2 967 637 649,2 рублей;

по соглашению от 10 октября 2019 г. № 069-20-2019-005 (дополнительные соглашения от 6 ноября 2019 г. № 069-20-2019-005/1, от 10 декабря 2019 г. № 069-20-2019-005/2) о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество Фонда для завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов – 32 374 421 902,00 рублей.

1. Причины наличия остатков по субсидиям, предоставленным для финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов, застройщиком которых являлась ГК «Урбан-групп», по состоянию на 1 января 2020 года

План мероприятий («дорожная карта») по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп» утвержден Правительством Российской Федерации от 21 июля 2018 г. № 5620п - П9 (далее – План мероприятий) и предусматривает завершение строительства многоквартирных домов (65 домов) и объектов инфраструктуры (40 объектов) ГК «Урбан групп» до конца 2022 года.

Для целей завершения строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры ГК «Урбан групп» Фонд привлек в качестве застройщика Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Новый застройщик, ФСП), который обратился в суд с заявлением о намерении стать приобретателем имущества и обязательств обществ ГК «Урбан Групп», признанных несостоятельными, в декабре 2018 года. Регистрация перехода прав обществ ГК «Урбан групп» к ФСП осуществлялась в период с апреля по октябрь 2019 года.

Необходимо отметить, что предыдущие застройщики (общества ГК «Урбан Групп») не передали ФСП при передаче прав и обязательств проектно-сметную документацию по объектам незавершенного строительства, локальные сметные расчеты и рабочая документация по объектам также отсутствовали. В связи с этим ФСП было необходимо разработать с нуля полный комплект проектно-сметной документации по всем объектам незавершенного строительства. Согласно условиям предоставления субсидий, приемка выполненных работ от подрядных организаций возможна только на основании проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу. По состоянию на 31 декабря 2019 года в ГАУ «Мособлгосэкспертиза» была передана проектно-сметная документация по 43 объектам, из которых по 20 объектам получены положительные заключения достоверности расчетов сметной стоимости. Софинансирование мероприятий по завершению строительства жилых домов предусмотрено в равных долях из средств бюджета Российской Федерации и бюджета Московской области. Для целей соблюдения объема софинансирования Фонд направляет заявки от подрядных организаций на финансирование мероприятий в части жилых домов согласно утвержденным лимитам.

2. Причины наличия остатков по субсидиям, предоставленным для финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации по состоянию на 01.01.2020

В сентябре 2019 года Правительством Российской Федерации утверждены Правила принятия решения Фондом о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹, согласно которым решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства принимается наблюдательным советом Фонда.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2019 г. № 1415 внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений» (далее – Постановление № 1233). Постановление № 1233 дополнено методикой расчета размера возмещения гражданам – участникам строительства (гражданам) по договорам, в том числе по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданам, в нем также определен порядок выплаты возмещения за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований.

В октябре 2019 между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Фондом было заключено соглашение о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество Фонда для завершения строительства № 069-20-2019-005 на сумму 16 млрд рублей, которая была увеличена до 32,5

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192.

млрд рублей дополнительным соглашением между сторонами в декабре 2019 года.

Для принятия решения о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в соответствии с пунктом 10 Правил Фонду с помощью привлеченных организаций необходимо в целях:

завершения строительства объектов оценить степень технической готовности, размер денежных средств и сроки завершения строительства указанных объектов, а также обследовать их техническое состояние;

определения размера предполагаемого возмещения гражданам – участникам долевого строительства определить рыночную стоимость аналогичных жилых помещений на первичном рынке на основании отчетов привлекаемых оценщиков.

В период с сентября по декабрь 2019 года Фондом проведена оценка стоимости завершения строительства, степень готовности, размер денежных средств и сроки завершения строительства, а также рыночная стоимость жилых помещений в отношении 220 объектов незавершенного строительства в 21 субъекте Российской Федерации. В отношении указанных объектов наблюдательным советом Фонда были приняты решения о способе восстановления прав граждан 18 ноября, 9 и 25 декабря 2019 года.

В соответствии с условиями договоров о предоставлении финансовой помощи Фонд вправе осуществлять финансирование мероприятий по завершению строительства после перехода прав и обязательств от застройщика-банкрота к Фонду субъекта (Новому застройщику) на основании решения арбитражного суда. Процесс передачи прав и обязательств новому застройщику в среднем занимает от трех до шести месяцев. Направление денежных средств до вынесения определения арбитражного суда и регистрации прав и обязательств Новым застройщиком возможно только в части погашения судебных расходов.

В период с даты принятия решений наблюдательным советом Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства и до окончания календарного года не был завершен процесс передачи прав и обязательств ни по одному из объектов. Учитывая требуемые сроки регистрации прав и обязательств новыми застройщиками, начало финансирования мероприятий

(за исключением судебных расходов) ожидается не ранее второго квартала 2020 года.

Выплата компенсаций гражданам – участникам долевого строительства в субъектах Российской Федерации осуществляется уполномоченным банком-агентом, привлеченным Фондом для приема, обработки и рассмотрения заявлений граждан, а также для выплаты компенсации по поручению Фонда. Фонд обязан рассмотреть заявления и выплатить возмещение гражданам не позднее 10 рабочих дней с момента получения соответствующего заявления от дольщика. По результатам принятых решений наблюдательным советом Фонда прием первых заявлений граждан начался 3 декабря 2019 года в Саратовской области.

Всего за декабрь 2019 года банк-агент по поручению Фонда принял заявления и осуществил выплаты 1 318 дольщикам на общую сумму 2,4 млрд рублей в девяти субъектах Российской Федерации. Фонд не использовал средства имущественного взноса Российской Федерации для осуществления расчетов с банком-агентом в декабре 2019 года, поскольку расчеты по условиям заключенных договоров осуществляются в месяце, следующем за отчетным.

В течение января 2020 года банк-агент по поручению Фонда осуществил прием заявлений и выплатил компенсации 1 640 дольщикам в совокупном размере 2,7 млрд рублей в восьми субъектах Российской Федерации.

Принимая во внимание сроки утверждения Правил принятия решения Фондом, заключения соглашения о предоставлении субсидии, а также процесс принятия решений Фондом и процедуру взаиморасчетов с банком-агентом, использование средств субсидии в 2019 году не представлялось возможным. Исключение составляет проект «Новинки Smart City», права и обязательства по которому перешли ФСП в июле 2019 года. Совокупный объем финансирования мероприятий по завершению строительства за 2019 год из средств имущественного взноса Российской Федерации составил 125 млн рублей.